

临时 管理 规约



襄阳融侨城物业管理有限公司

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 根据《物权法》、《物业管理条例》规定，建设单位在销售物业之前，制定本临时规约，对有关物业的使用、维护、管理、业主的共同利益、业主应履行的义务、违反规约应当承担的责任等事项依法做出约定。

第二条 建设单位在销售物业之前将本临时规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，对本临时规约的书面承诺表示认可并遵守本临时管理规约的内容。

第三条 本规约对建设单位、全体业主及物业使用人均有约束力。物业使用人违反本临时管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。物业的所有权发生变更时，物业的继承人、受赠人和受让人应当遵守本规约并予以书面承诺，否则原业主对本规约书面承诺的效力及于该物业继受人。

第四条 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务协议中涉及业主共同利益的规定，应当与本临时管理规约保持一致。

第二章 物业基本情况建筑面积

第一条 物业基本情况：

物业名称： 襄阳融侨·锦江；

物业类型： 普通住宅；

座落位置： 襄阳市樊城区前进路 91 号；

建筑面积： 137953.59 平方米；

第二条 按照有关法律法规的规定和物业买卖合同的约定，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

- 1、由单栋建筑物的全体业主共同享有的共同部分，包括该幢建筑物的承重结构（包括基础、承重墙体、柱、梁、楼板等）、公共门厅、公共走廊通道、公共楼梯间、户外墙体和屋顶。
- 2、由单幢建筑物的全体业主共同享有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给水道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖气设备、照明设施、消防设施和避雷装置。
- 3、由物业管理区域内全体业主共同享有的共同部位和共用设施设备，包括道路、围墙、绿地、沟渠、池井、照明设施。共用设施设备使用的房屋等。

第三条 在本物业管理区域内，根据物业买卖合同，以下部位和设施设备为建设单位所有：

- 1、该商品房所在小区的命名权；

- 2、该商品房所在楼宇的命名权；
- 3、该商品房车库、停车场的租售权。
- 4、该商品房所在项目，未参加分摊建筑物的所有权、使用权。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用物业。

第三章 物业的使用

第八条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。但应当遵守本规约及相关法律法规政策的规定，不得妨碍其他业主正常使用物业，不得损害其他业主的合法权益。

第九条 业主应按照有利于物业外貌保持、使用安全方便、不损害公共利益和他人利益等原则，妥善处理供电、供水、排污、通行、通风、采光、装饰装修、环卫、环保等方面的相邻关系。

第十条 业主应按照规定的房屋用途使用房屋。在业主委员会成立前，未经有利害关系的业主和物业服务企业书面同意，不得将住宅改为经营性用房。

第十一条 住宅业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。并交纳包括装修垃圾清运费（100 平米以下户型 400 元/户；100 — 140 平米户型 450 元/户；140 平米以上户型 500 元/户）、装修保证金：3000 元/户，装修完毕经物业服务企业验收合格，一周后申请退款）等相关费用。

第十二条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十三条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，生活垃圾用袋装好放入垃圾箱内，不得擅自占用共用部位和共用场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为夏季：7:30-12:00, 14:00-19:00；冬季：8:00-12:00, 14:00-18:00；节假日：8:30-12:00, 14:00-18:00，其他时间不得施工，以免噪音扰民。以上施工时间如有调整，另行通知。

第十四条 非经有利害关系业主、物业服务企业和相关专业服务单位同意，业主不得擅自拆改水、电、燃气、暖气管线及其他共用设施设备。

第十五条 业主安装空调，应按照房屋设计预留的位置安装，没有预留位置的，按照物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十六条 业主及物业使用人使用电梯及门禁，应遵守本物业管理区域的电梯及门禁使用管理规定。车位使用人停放车辆，应遵守本物业管理区域停车场使用规划和停车管理制度。

第十七条 商业门面房通向小区内的消防应急门只作逃生应急使用，非紧急情况下不得作为通道使用。

- 1、商业门面房面向本小区内的一面，不得开设员工通道，货品杂物出入通道；商业用房工作人员不得在小区内随意停留。
- 2、用于餐饮的商业门面应对自身排污管道负责清掏维护，并对自身产生的油烟噪音负责。

第十八条 本物业管理区域内禁止业主或物业使用人从事下列行为:

- 1、 不按原房屋规划设计结构、功能和要求使用房屋,擅自改变房屋结构和外貌;对承重墙、梁、柱、板等进行钻、凿等擅自改变房屋设计用途的行为;
- 2、 占用或损坏物业共用部位(在楼梯间、门厅走道等公用部位摆放自行车或物品等)占用、损坏或擅自移动物业共用设施设备;
- 3、 未经许可在物业管理区域内私搭乱建、私设摊点;
- 4、 在非指定位置倾倒或弃置垃圾、杂物;
- 5、 违反国家有关规定,私自堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒有害物质,发出超标噪音;
- 6、 在建筑物外墙上私开门窗以及改变门窗尺寸或者乱安装(在外廊及户外安装防盗网、晒衣架、遮阳篷等设施),乱悬挂(在外墙悬挂拖把、悬挂腊肉等用品或食品),乱张贴(在外墙、楼梯间或窗户上张贴广告纸张等行为)、乱涂画(在外墙或楼梯间内乱涂乱画、染色等行为);
- 7、 利用物业从事赌博、色情、迷信等有违社会公序良俗的行为;
- 8、 高空抛物,花盆出窗外置等危险行为;
- 9、 侵占公共绿地和损害物业区域内绿地、园林、小品;
- 10、私自接装使用公用部位水、电;
- 11、在业主委员会成立前,未经有利害关系业主、物业服务企业书面同意,将住宅用于开设小餐馆、麻将馆、茶馆或其他商业用途等;
- 12、在非指定位置停车或占用公共道路、占用消防通道、占用他人停车位停车;
- 13、法律、法规、规章禁止的其他行为;

业主或物业使用人违反上述约定,经物业服务企业劝阻、制止仍未改正,或情况紧急如不纠正将影响安全或小区管理秩序的,物业服务企业有权对其强制恢复原状、采取相应约束措施等,直至停止相关服务。如出现上述第 12 项情形,物业服务企业有权自行或委托第三方将违反规定停放的车辆拖走(拖车费用等由违约业主自行承担)。

第十九条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定,并应遵守以下约定:

- 1、取得饲养动物许可证明;
- 2、定期给动物防疫;
- 3、主动清理饲养动物在公共区域的排泄物。

第四章 物业的维护

第二十一条 业主自行承担物业专有部分维修养护的责任,但其维修养护行为不得妨碍其他业主的财产、人身安全,不得破坏本物业区域内正常的生活和工作环境。业主因维修养护专有部分确需进入或使用相关业主的物业专有部分时,业主应事先告知相关业主,相关业主应给予必

要的配合。

第二十二條 因維修物業或公共利益，業主確須臨時占用、挖掘道路、場地的，應當征得建設單位和物業服務企業的同意，並在約定期限內恢復原狀。

第二十三條 本區域物業存在安全隱患，危及公共利益和他人合法權益時，責任人應當及時採取措施消除隱患。

第二十四條 物業服務企業對物業共用部位、公用設施設備進行維修養護時，相關業主應給予配合。

因業主阻撓維修養護的進行，造成物業損壞及財產損失的，相關業主應當負責修復並承擔賠償責任。

第十五條 物業服務企業為維修養護需要進入物業的專有部分時，應事先通知相關業主，相關業主應給予必要配合。緊急情況下，無法通知相關業主的，為公共利益的需要，物業服務企業可在第三方（如所在地居委會、派出所或兩名以上業主）的監督下，進入相關業主的物業專有部分進行維修，並於事後及時通知相關業主。

第二十六條 單幢建築物的共用部位、共用設施設備的維修養護責任由該幢建築物內的全体業主承擔，維修養護費用按照業主擁有的物業建築面積占該幢建築物面積的比例分攤；物業管理區域內由全体業主共同享有的共用部位、共用設施設備的維修養護責任，有全体業主承擔，維修養護費用按照業主擁有的物業建築面積占該物業管理區域內全体物業建築面積的比例分攤。

《物業服務合同》約定的物業共用部位、共用設施設備的日常運行、維修養護，其費用從物業服務費用中支付，物業共用部位、共用設施設備的其他維修及更新改造費用有相關業主分攤或從專項維修基金中列出。

第二十七條 建設單位按照國家規定的保修期限和保修範圍承擔物業的保修責任。在保修期內出現的質量問題有建設單位及時解決。建設單位拒絕修復或者拖延修復的，業主可自行或者委託他人修復，修復費用由建設單位承擔。建設單位可以委託物業服務企業處理保修事宜，雙方通過協議明確權利義務關係。

第二十八條 本物業管理區域全体業主按國家規定繳納、使用、管理物業專項維修基金。專項維修基金由物業公司按照國家規定代收。

第五章 物業的管理

第二十九條 為保證管理的效果，全体業主同意在物業管理活動中授予物業服務企業以下權利：

- 1、根據本臨時規約制定必要的規章制度，並以有效形式督促業主和使用人遵守；
- 2、以批評、規勸、公示等必要措施制止業主和物業使用人違反本臨時規約的行為；
- 3、在物業管理區域內對違約業主的違約情節進行公示。

第三十條 本物業管理區域內物業服務費用採取包干制的方式，按照業主擁有物業的建築面積交納；

物業服務費用收取標準、物業服務內容以《前期物業服務協議》約定為準，盈餘或虧損有物

业服务企业享有或承担。

第三十一条 按照《前期物业服务协议》的约定，本小区物业业主应当自开发商发布交房公告的交房之日次月起支付物业服务费用，业主应于交房之日预交首年度物业服务费用，以后每年物业服务费用按半年度预交。各业主应履行交纳义务。

第三十二条 业主出租物业，约定有承租人交纳物业费用，业主负连带责任；转让物业的，业主应与物业服务企业结清各项费用并办理相关手续。

第六章 业主的共同利益

第三十三条 利用物业共用部位、公用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、物业服务企业的同意后，按规定办理有关手续。前期物业所得租赁或管理费等收益用于本物业范围内其他公共用途。

第三十四条 关于地下停车场、停车位的约定：

本物业管理区域内的地下停车场使用权由业主购置的，自业主办理车位相关手续后，应按地下停车位 60 元/月（小轿车）的标准向物业服务企业交纳停车服务费，停车服务费标准按市物价局核定标准收取和调整。

第三十五条 物业服务企业利用属于全体业主所有的共用部位、公用设施设备进行经营的，应当征得相关业主的同意，所得收益在物业服务企业提取管理服务费后，剩余部分用于补充专项维修资金或本物业范围内其他公共用途。

第三十六条 小区公共运动场所的使用，应当遵守小区使用规定。

第三十七条 公共场所不得饲养动物。饲养动物不得滋扰邻里，若造成 5 户以上书面投诉，饲养人应将动物清离本小区。遛狗时应以绳束之，确保其不破坏小区绿化，不得进入公共草坪。宠物在公共区域排放的粪便，饲养人应当及时清洁。

第七章 违约责任

第三十八条 业主违反本临时规约及前期物业服务协议的约定，未能及时如数地交纳物业服务费用的，应按照逾期每日 3‰ 服务费的标准支付滞纳金，经催告仍不缴纳达六个月的，物业服务企业有权对其他业主或物业服务企业可依据本临时规约自行向法院提起诉讼。

第三十九条 业主违反本规约关于物业的使用，维护和管理的规定，妨碍物业正常使用或造成物业价值贬损的，责任人应负责恢复或赔偿，协商不成的，相关业主或物业服务企业，可依据本规约自行向法院提起诉讼。

第四十条 业主违反本规约关于业主的共同利益的规定，怠于履行应尽义务的，导致公共利益受损的，全体业主可授权物业服务企业，也可依据本临时规约自行向法院提起诉讼。

第四十一条 建设单位未能履行本规约规定的义务的，业主可向房地产行政主管部门投诉，也可依据本临时规约向法院提起诉讼。

第八章 附则

第四十二条 本临时规约中所称物业的专有部分，是指单幢建筑物内有单个业主使用并具有排他性的独立空间和区域，包括该空间或区划内为实现房屋使用功能而设置的相关管线设施；本临时规约中所称物业的共用部位、公用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或者全体业主共同所有或使用的场所、空间、设施和设备。

第四十三条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴各项物业管理规章制度，以及根据本临时规约应告知全体业主的通知及布告。除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的通告外，在公告栏上张贴通告连续五日的，视为已告知每位业主及物业使用人。

第四十四条 业主转让或出租物业时，应提前一个星期书面通知物业服务企业，并要求物业继受人或物业使用人签署履行本临时规约的承诺书。物业使用人违反本临时规约的规定时，有关业主应承担连带责任。

第四十五条 有线电视委托，物业服务企业代其按市物价局核准价向业主收取有线电视初装费，作为交房时业主办理交房手续的必经程序之一，由业主领取房屋钥匙前交纳。

第四十六条 本临时规约自首位物业买受人签署之日起生效，至业主大会成立且制定的《管理规约》生效之日终止。

襄阳融侨房地产开发有限公司

年 月 日